



Bostadsrättsföreningen Nyboda 10, Solna

Handlingar till ordinarie föreningsstämma 2025-04-23

1. Denna innehållsförteckning
2. Kallelse med tid, plats och dagordning
3. Hitta till Stora Blå, Ankdammsgatan 32
4. Fullmakt
5. Årsredovisning 2024
6. Revisionsberättelse
7. Motioner och propositioner inklusive styrelsens yttrande och förslag till beslut
 - a. Motion, byt tillbaka till nyckel på molokerna
 - b. Motion, byte av tvättmaskiner och torktumlare samt ommålning och städning



Kallelse till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Nyboda 10

När: 23 april 2025 klockan 18:00

Var: Ankdammsgatan 32, Stora Blå

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt. Ombud och biträde får endast vara: annan medlem, medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon, myndigt barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus, god man.

Fullmaktsblanketter skrivs ut från: www.nyboda10.se, HSB kan även tillhandahålla blankett

DAGORDNING

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer samt i förkommande fall åt valberedning för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - a. Motion, byt tillbaka till nyckel på molokerna
 - b. Motion, byte av tvättmaskiner och torktumlare samt ommålning och städning
19. Avslutande

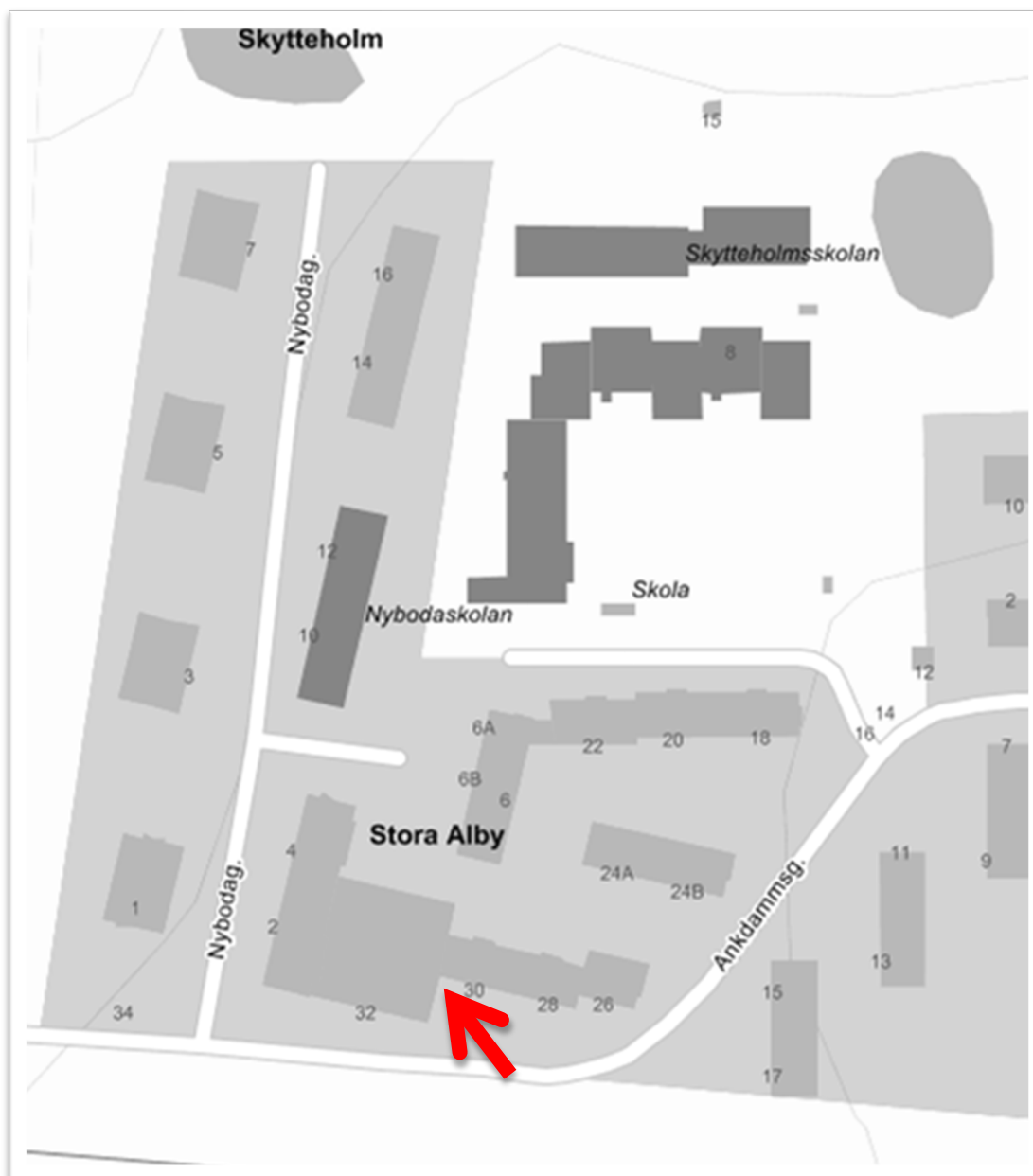
Handlingar till stämman och karta till stämmolokal publiceras stadgeenligt på hemsidan senast 2 veckor innan stämma. Den medlem som önskar handlingar för utskick tar kontakt med HSB medlemsservice.

Hitta till Stora Blå

Stämman hålls i lokalen Stora Blå, Ankdammsgatan 32. Ingången till lokalen, se röd pil.

Kom i tid till stämman då närvarokontrollen och upprättandet av röstlängd i dörren annars kan bli en flaskhals och en tidstjuv.

Välkommen!





Fullmakt

Fullmakt ges till.....

(fullmaktshavarens för- och efternamn)

Fullmaktsgivarens lägenhetsnummer: 6851-.....

att vid föreningsstämman i Brf Nyboda 10, datum: år:.....

utöva mig tillkommande rösträtt

Solna den /

(datum) (månad) (år)

.....

Fullmaktsgivare

.....

Namnförtydligande (för- och efternamn)



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Nyboda 10



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyboda 10 med säte i Solna org.nr. 769624-2606 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solna Nyboda 10	2012-09-14	1960
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-13.

Antal	Benämning	Total yta m ²
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 730
11	lägenheter (hyresrätt)	820
11	lokaler (hyresrätt)	2 286
12	förråd	120
53	garageplatser	0
29	p-platser	0
Totalt 252 objekt		12 956

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 68 st 2 rok, 55 st 3 rok, 2 st 4 rok, 5 st 5 rok, 6 st 6 rok.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	HSB AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia AB
Förpackningsåtervinning	Remondis
Vinterunderhåll	Svensk trädgårdsservice AB
Bredband och TV	Telenor
Trappstädning och entrémattor	HSB AB
Underhåll och jour hissar	Hissen AB
Restavfallshantering (hushållssopor, mat, tidningar, småel)	PreZero
Underhåll av garageportar	UNA Portar AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
EI	Vattenfall AB
Vatten	Solna vatten AB
Passersystem	LTP AB
Låssmed	Hellgrens lås

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Panagiotis Eleftheriadis	Ordförande
Magnus Henning	Ledamot
Stina Gyldberg	Ledamot
Carolina Gårdefors	Ledamot
Josefin Hjortborg	Ledamot
Johan Djup	Ledamot, avgått
Joakim Christoffersson	Ledamot, avgått

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Panagiotis Eleftheriadis, Magnus Henning, Stina Gyldberg, ledamöter.

Två styrelseledamöter, Joakim Christoffersson och Johan Djup avgick under hösten 2024 av personliga skäl.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman har tecknats två i förening av Magnus Henning, Stina Lönn Gyldberg, Carolina Gårdefors, Panagiotis Eleftheriadis och Josefin Hjortborg.

Revisorer har varit: Jenny Petersson vald av föreningen, samt Joakim Mattsson ordinarie och Joakim Häll, suppleant hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Jana Lindqvist och Lars Edlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % 2024-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdateras årligen för att alltid sträcka sig 48 år framåt i tiden.

Stämman har beslutat om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Totalentreprenad för fönsterbyte (Ankdammsgatan och Nybodagatan) och renovering av tak, fasad och terrasser inkl takpelare Nybodagatan som avslutas 2025.

Renovering av lokal på Nybodagatan 4

Föreningen erhöll godkänd radonkontroll

Beslut att ta in ytterligare lån från Nordea

Beslut att ändra underhållsplan

Omförhandling av befintliga hyresavtal

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är negativt.

I resultatet för år 2024 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde.

Årsavgifter för bostadsrätter höjdes med 5% från 2024-01-01. Bredbandsavgiften sänktes med 61 kr/månaden under 2024.

Hyreshöjning med 4% för hyreslägenheter från 2023-01-01.

Det har tillkommit oförutsedda kostnader under året i samband med fönster- och fasadentreprenaden vilket betyder att den budget som lades inför 2024 har justerats. Resultatet är bättre än budgeterade - 10 142 tsek vilket till stor del beror på att föreningen bytt regelverk till K3 för upprättande av årsredovisning.

Underhållsplanen har uppdaterats med såväl utfört som planerat arbete.

Styrelsens budgetbeslut för 2025 har därefter fattats med underhållsplanen och dessa rekommendationer som grund. Detta skapar förutsättningar för en långsiktigt stabil och hållbar ekonomi.

Förändringar i avtal

Gällande lokalhyresavtal har justerats genom införande av indexklausul.

Lokalhyresgästen Stockholm Dynor & Madrasser AB har sagt upp sitt hyresavtal till upphörande den 30 september 2025, lokal nr 2476 samt förrådsavtal.

Lokalhyresgästen Eren & Arda KB (Nyboda Inn) har uttryckt intresse av att flytta till lokal nr 2476.

Övriga uppgifter

De två traditionsenliga städdagarna anordnades vår och höst med efterföljande lunch på Nyboda Inn med tillhörande frågestund. Därtill har styrelsen kommunicerat löpande under året via hemsidan och nyhetsbrev. Styrelsen öppnade även upp för direktkontakt via styrelsemail.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av fönster på Nybodagatan och Ankdammsgatan
2024	Renovering av fasad, takpelare och terrasser Nybodagatan
2024	Godkänd radonkontroll
2024	Renovering av lokal Nybodagatan 4 för ny hyresgäst
2024	Byte av entrédörr på baksida Ankdammsgatan
2023	Godkänd obligatorisk ventilationskontroll
2023	Utbyte FTX system för Studio 32
2023	Tillskapat cykelrum på Nybodagatan för cykelpendlare
2023	Stamspolning av samtliga stammar
2022	Installation av elektroniskt passage- och bokningssystem
2022	Byte av kallvatten- och avloppsledningar i garaget som servar Ankdammsgatan 32 och Nybodagatan
2022	Byte utgående avlopp Ankdammsgatan
2022	Återställande av entré Ankdammsgatan 32
2021	Fastighetsbesiktning samt fastställande av 50-årig underhållsplan
2020	Byte av belysningsarmatur i garage
2019	Dräneringsarbete övre gaveln Ankdammsgatan
2017-2018	Renovering av fasad Ankdammsgatan samt del av fasad Nybodagatan
2016	Renovering tak Ankdammsgatan 32
2015	Byte av belysningsarmatur i trapphus och källarutrymmen
2015	Omfattande upprustning av utemiljön
2014	Målning entréer och trapphus
2014	Byte av kökens avloppstammar Ankdammsgatan och Nybodagatan
2014	Byte av termostater i samtliga element i lägenheter
2013	Renovering av hissar Nybodagatan 2 och 4
1993-1994	Byte av badrummens avloppstammar Ankdammsgatan och Nybodagatan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte ljuskupoler
2025	Byt pumpar i pumpgröpar
2025	Byte torktumlare T4190 Ankdammsgatan
2025	Byte tvättmaskin W365H, Nybodagatan och Ankdammsgatan
2025	Målning tak - Ankdammsgatan
2025	Renovering terrass
2026	Byte galvaniserade stålräcken
2026	Linjemålning parkering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 196 och under året har det tillkommit 31 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 195.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	151	283	298	349	265
Skuldsättning, kr/kvm	8 126	6 410	6 584	8 338	8 526
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 762	8 510	8 811	11 159	11 488
Räntekänslighet, %	14	11	14	18	0
Energikostnad, kr/kvm	185	176	170	161	147
Årsavgifter, kr/kvm	779	755	633	630	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	58	59	54	54	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 017	957	869	0	0
Nettoomsättning, tkr	12 828	12 222	11 184	11 064	10 906
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 529	-125	-287	1 817	927
Soliditet, %	66	71	70	65	64

Se definitioner nyckeltal under not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar i samband med byte av regelverk från K2 till K3 samt höga räntekostnader i samband med nyupplåning med anledning av fasad- och balkongprojektet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 505 581 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 151 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2 % 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	196 487 029	0	482 005	196 969 034
Upplåtelseavgifter, kr	24 445 591	0	1 527 995	25 973 586
Underhållsfond, kr	4 758 322	0	883 608	5 641 930
S:a bundet eget kapital, kr	225 690 942	0	2 893 608	228 584 550
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-19 530 764	-124 977	-883 608	-20 539 349
Årets resultat, kr	-124 977	124 977	-1 528 662	-1 528 662
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-19 655 741	0	-2 412 270	-22 068 011
S:a eget kapital, kr	206 035 201	0	481 338	206 516 539

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 327 073 kr samt ianspråktagande skett med 1 443 465 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det stämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-20 539 349
Årets resultat, kr	-1 528 662
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-22 068 011

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-318 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	64 570
Balanseras i ny räkning, kr	-22 321 441

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 827 925	12 213 826
Övriga rörelseintäkter	Not 3	231 818	118 212
Summa Rörelseintäkter		13 059 743	12 332 038
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 710 295	-7 064 764
Övriga externa kostnader	Not 5	-510 681	-391 498
Personalkostnader	Not 6	-275 982	-259 313
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 407 900	-2 333 817
Summa Rörelsekostnader		-10 904 858	-10 049 393
Rörelseresultat		2 154 884	2 282 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	220 980	292 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 904 526	-2 700 106
Summa Finansiella poster		-3 683 546	-2 407 622
Resultat efter finansiella poster		-1 528 662	-124 977
Resultat före skatt		-1 528 662	-124 977
Årets resultat		-1 528 662	-124 977

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	272 726 207	276 128 139
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	47 255	53 223
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	34 668 277	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		307 441 739	276 181 362
Summa Anläggningstillgångar		307 441 739	276 181 362

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		46 907	53 726
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 363 875	237 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	382 301	447 008
Summa Kortfristiga fordringar		3 793 083	737 778

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	3 216 167	13 389 411
Summa Kassa och bank		3 216 167	13 389 411
Summa Omsättningstillgångar		7 009 250	14 127 189

Summa Tillgångar		314 450 989	290 308 551
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	222 942 620	220 932 620
Fond för yttre underhåll	5 641 930	4 758 322
Summa Bundet eget kapital	228 584 550	225 690 942

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-20 539 348	-19 530 764
Årets resultat	-1 528 662	-124 977
Summa Ansamlad förlust	-22 068 010	-19 655 740

Summa Eget kapital	206 516 540	206 035 202
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	104 713 979	82 593 099
Leverantörsskulder		375 021	4 923
Skatteskulder		22 117	55 233
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	265 863	234 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 557 469	1 385 464
Summa Kortfristiga skulder		107 934 449	84 273 350

Summa Skulder	107 934 449	84 273 350
---------------	-------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	314 450 989	290 308 551
--------------------------------	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 154 884 2 282 645

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 407 900 2 333 817

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 407 900 2 333 817

Erhållen ränta

220 980 292 483

Erlagd ränta

-3 875 841 -2 700 107

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 907 923 2 208 839

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 86 123 46 086

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 511 535 -1 460 212

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

1 597 658 -1 414 126

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 505 581 794 713

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -34 668 277 -199 591

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-34 668 277 -199 591

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 2 010 000 0

Upptagna lån 25 000 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 879 120 -2 250 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

24 130 880 -2 250 000

Årets kassaflöde

-7 031 816 -1 654 878

Likvida medel vid årets början

13 389 411 15 044 288

Likvida medel vid årets slut

6 357 595 13 389 411

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Föreningen tillämpar K3 för första gången 2024 och har använt möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsesiffror för 2023. Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 269 336	6 954 262
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	309 511	372 635
	Hyror bostäder	1 083 696	1 025 443
	Hyror lokaler	3 440 097	3 130 859
	Hyror garage och parkeringsplatser	657 350	640 382
	Hyror förbrukningsbaserad	6 936	6 936
	Hyror övrigt	100 624	3 336
	Övriga primära intäkter	148 355	144 777
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 015 905	12 278 630
	Hysesbortfall	-187 980	-64 804
	<i>Summa</i>	-187 980	-64 804
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 827 925	12 213 826
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	210 962	0
	Övriga sekundära intäkter	20 856	118 212
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	231 818	118 212

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-769 553	-756 054
	Snö och halk-bekämpning	-40 315	-66 145
	Reparationer	-1 025 588	-725 230
	Planerat underhåll	-64 570	-1 443 465
	Försäkringsskador	-647 542	0
	El	-249 738	-353 582
	Uppvärmning	-1 805 844	-1 710 720
	Vatten	-318 726	-203 999
	Sophämtning	-414 757	-336 691
	Fastighetsförsäkring	-200 955	-175 115
	Kabel-TV och bredband	-388 552	-462 815
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-555 610	-549 583
	Förvaltningsavtalskostnader	-153 769	-210 716
	Övriga driftkostnader	-74 776	-70 647
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 710 295	-7 064 764
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 773	-716
	Administrationskostnader	-46 996	-35 683
	Extern revision	-36 426	-42 025
	Konsultkostnader	-50 406	-90 038
	Medlemsavgifter	-9 230	0
	Föreningsverksamhet	-15 751	-26 747
	Övriga förvaltningskostnader	-333 100	-196 289
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-510 681	-391 498
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-210 000	-202 864
	Sociala avgifter	-65 982	-56 449
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-275 982	-259 313
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	220 980	292 483
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	220 980	292 483

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 901 453	-2 699 720
	Övriga räntekostnader	-3 073	-386
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 904 526	-2 700 106
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	197 680 392	197 680 392
	Ingående anskaffningsvärde mark	102 154 247	102 154 247
	Omklassificeringar	765 848	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	300 600 487	299 834 639
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 408 527	-22 152 119
	Årets avskrivningar	-3 401 932	-2 256 408
	Omklassificeringar	-63 821	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-27 874 280	-24 408 527
	<i>Utgående redovisat värde</i>	272 726 207	275 426 112
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	136 000 000	136 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	20 000 000	20 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	205 000 000	205 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	11 600 000	11 600 000
	<i>Summa</i>	372 600 000	372 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	146 650 000	146 650 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	146 650 000	146 650 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	961 011	195 163
	Årets investeringar	0	765 848
	Årets försäljning/utrangering	-765 848	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	195 163	961 011
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-205 761	-128 352
	Årets avskrivningar	-5 968	-77 409
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	63 821	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-147 908	-205 761
	<i>Utgående redovisat värde</i>	47 255	755 250

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Årets investeringar	34 668 277	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	34 668 277	0

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 141 428	0
Övriga fordringar	222 447	237 044
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 363 875	237 044

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	382 301	447 008
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	382 301	447 008

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Avräkningskonto HSB	0	738 117
SBAB	3 216 167	11 276 943
SEB	0	1 374 351
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 216 167	13 389 411

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,5%	2025-11-27	19 660 366	504 120
SBAB	3,5%	2025-11-27	14 234 487	1 000 000
Nordea	2,98%	2025-03-17	25 000 000	0
Nordea	3,06%	2025-05-22	19 409 554	500 000
Nordea	3,14%	2025-02-15	26 409 572	1 000 000
			104 713 979	3 004 120

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	104 713 979
Kortfristig del	104 713 979

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	213 300	213 300
--------------	---------	---------

Momsskuld	44 962	14 085
-----------	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	7 601	7 246
-----------------------------	-------	-------

<i>Summa Övriga skulder</i>	265 863	234 631
-----------------------------	----------------	----------------

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 135 714	738 117
---------------------------------	-----------	---------

Upplupna räntekostnader	215 792	187 107
-------------------------	---------	---------

Övriga upplupna kostnader	1 205 963	460 240
---------------------------	-----------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 557 469	1 385 464
---	------------------	------------------

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyboda 10, org.nr. 769624-2606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyboda 10 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyboda 10 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Jenny Pettersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Nyboda 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PANAGIOTIS ELEFThERiADiS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:05:16



MAGNUS HENNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 18:28:38



STINA LÖNN GYLDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:51:34



JOSEFIN HJORTBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 23:13:49



CAROLINA GÅRDEFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 08:54:59



JENNY PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 10:38:37



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 16:33:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Nyboda 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNY PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 10:37:20



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 16:32:38



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

§18 a.

MOTION TILL BRF NYBODA10, FÖRENINGSTÄMMA 2025-04-23

MOTION ANGÅENDE:

Nya lås på Molokerna.

Bakgrund

Låsen på Molokerna på Nybodagatan måste bytas ut. Det är sällan de fungerar som det är tänkt. När luckan inte går att öppna ställer många sina soppåsar på marken intill. Det lockar till sig råttor och fåglar. Så kan vi inte ha det.

Förslag till beslut

Jag yrkar med hänvisning till ovan att stämman beslutar:

Att vi får tillbaka lås med nyckel eller någon annan lösning som fungerar.

Stockholm 2025-01-28

Ulla Wall

Namn

6851-1405

Lgh-nummer

§18 a.

SVAR PÅ MOTION ANGÅENDE INFORMATION FRÅN STYRELSEN TILL FÖRENINGENS MEDLEMMAR

Styrelsen tackar för den inkomna motionen och har följande svar:

Låsen på molokerna på såväl Nybodagatan som Ankdammsgatan har varit problematiska under en längre tid. De tenderar att sluta fungera med resultatet att boenden ofta behöver lyfta locket i sin helhet för att kunna kasta sina sopor, vilket innebär en risk för boendena. Det har även noterats att soporna på Nybodagatan många gånger lämnas utanför molokerna, vilket inte bidrar till en trevlig eller sund utemiljö. Styrelsen håller således med motionären om att nuvarande lösning inte är önskvärd.

Den tidigare lösning med nyckel som motionären hänvisar till har emellertid inte heller alltid fungerat. Det hade dessutom inneburit en kostnad att återgå till en tidigare lösning och dela ut fysiska nycklar till boendena.

Styrelsen har övervägt en alternativ och mer pålitlig lösning som går ut på att dra el till molokerna, vilket hade medfört färre problem med de digitala låsen. Styrelsen har undersökt denna möjlighet och då konstaterat att det skulle innebära en kostnad på minst ca 50 000 kr. I samtliga fall innebär det också en löpande kostnad att kalla in jour eller låssmed för att hantera låsen när de inte fungerar som de ska.

Styrelsen anser att det saknas ett skyddsvärt intresse i att låta locken till molokerna ha en låsfunktion. Även med befintlig lösning är det möjligt, och till och med enklare, för obehöriga att få tillgång till molokernas innehåll genom att lyfta på locken. Som framgår av redogörelsen ovan har det huvudsakliga problemet dessutom varit tillgängligheten till molokerna för boendena, och inte att obehöriga skulle vistas vid molokerna. Huruvida locken är låsta eller olåsta presenterar således inte någon ökad risk. Mot bakgrund av detta framstår inte kostnaden ovan som motiverad.

Med hänvisning till svaret föreslår styrelsen stämman att besluta:

Att avslå motionen och istället besluta att ta bort låsen från molokerna.

§18 b.

MOTION TILL BRF NYBODA10, FÖRENINGSTÄMMA 2025-04-23

MOTION ANGÅENDE:

Byte av tvättmaskiner och torktumlare samt ommålning och städning

Bakgrund

Tvättstugan på Ankdammsgatan 30 är i behov av nya maskiner, en ommålning och en bättre städning. Idag finns en tvättmaskin som är relativt ny och två tvättmaskiner som är gamla och behöver bytas ut. Den mellersta maskinens fack för flytande tvättmedel fylls på med vatten till brädden varje gång man tvättar och man måste tömma den för att kunna fylla på med nytt tvättmedel. Båda de äldre maskinerna är ohygieniska och det fastnar ofta smuts i facken och bildas även mögel (vilket jag meddelat styrelsen som då bytte ut facken). De har heller inga program som är miljövänliga och föreningen skulle nog tjäna på att byta ut dem.

Ena torktummlaren behöver också bytas. Den är väldigt gammal, rostig i dörren och känns mycket ohygienisk.

Dessutom behöver tvättstugan en rejäl uppfräschning. Först och främst måste man undersöka om det är mögel under de två maskinerna som står intill varandra. Målarfärgen har skalats av och det ser väldigt smutsigt och äckligt ut i betongen. Utöver det finns ett hål i väggen vid den äldre torktummlaren som borde fixas. Och det ser smutsigt och illa ut bakom tvättmaskinerna där vattnet släpps ut. Förmodligen har ingen städat där.

Dessutom behöver firman som städar tvättstugan få utökade uppgifter så att de rengör själva tvättmaskinen, runt luckan, i tvättfacken och eventuellt filter.

Som det är nu fungerar städningen av våra egna medlemmar väldigt dåligt och därför måste det till en bättre grundrengöring av städfirman. Men också förstås en skärpning bland medlemmarna.

Förslag till beslut

Vi yrkar på att:

1. De två äldre tvättmaskinerna på Ankdammsgatan 30 byts ut mot nya.
2. Den äldre torktummlaren på Ankdammsgatan 30 byts ut mot en ny.
3. Det görs en sanering och ommålning under de två maskinerna intill varandra.
4. Det görs en genomgång av tvättstugan där man åtgärdar brister som hål i väggen och ser över situationen bakom maskinerna där vattnet rinner ut.
5. Städfirman får krav på sig att rengöra tvättmaskinerna – tvättmedelsfacken, runt luckan och i eventuellt filter. Samt även golven i torkskåpen.
6. Om det är möjligt, införa ett förbud för användning av sköljmedel eftersom det är miljöfarligt och bidrar till mögelangrepp i maskinerna.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslagen. Och självfallet ska varje enskild punkt beslutas om separat.

Stockholm 2024-01-29

Ann-Helén Laestadius, Mikael Hägg

Namn

6851-1109

Lgh-nummer

§18 b.

**SVAR PÅ MOTION ANGÅENDE INFORMATION FRÅN STYRELSEN TILL
FÖRENINGENS MEDLEMMAR**

Styrelsen tackar för den inkomna motionen och har följande svar:

1. Vi kommer att byta ut en tvättmaskin under 2025 (W365H) enligt vår underhållsplan.
2. Vi kommer att byta ut torktummlaren under 2025 (T4190) enligt vår underhållsplan.
3. Vi kommer undersöka möjligheterna till sanering i samband med utbyte av maskinerna ovan. Om det inte innebär för långt avbrott kan sanering utföras.
4. Enligt underhållsplanen ska taket i tvättstugan målas om under 2025, men kakel och klinker ska inte bytas ut förrän 2043. Styrelsen kan dock ta in en offert för att göra en uppfräschning, t.ex. laga mindre hål i kakel/vägg, därefter bedöma om kostnaden känns rimlig.
5. Vi bedömer att tvättmaskin W365H har störst problem med tvättmedelsfacket och den ska bytas ut under 2025. Efter att motionen lämnades in har vi bytt städfirma till HSB som har i sina rutiner att rengöra tvättmedelsfacken en gång i veckan. Vi bedömer att städningen blivit bättre.
6. Vi anser att detta förbud ligger utanför styrelsens befogenheter.

Med hänvisning till svaret föreslår styrelsen stämman att besluta:

1. Att avslå motionen och hänvisar till underhållsplanen, enligt vilken tvättmaskinerna ska bytas ut 2025.
2. Att avslå motionen och hänvisar till underhållsplanen, enligt vilken torktummlaren ska bytas ut 2025.
3. Att avslå motionen men kommer undersöka om vi kan göra mindre underhållsåtgärder beroende på kostnad.
4. Att avslå motionen men kommer undersöka om vi kan göra mindre underhållsåtgärder beroende på kostnad.
5. Att avslå motionen men välkomnar synpunkter om behoven kvarstår.
6. Att avslå motionen.